

Zonenreglement

Gemeinde Dulliken

Ortsplanungsrevision

Synoptische Darstellung für 2. öffentliche Auflage

Stand: Juni 2025

Änderungen 1. öffentliche Auflage (2024)

Änderungen 2. öffentliche Auflage (2025): Nur diese Änderungen können Gegenstand von Einsprachen sein.

Zonenreglement

Bearbeitung

Daniel Baeriswyl

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Tobias Sonderegger

MSc TU in Raumplanung FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T +41 56 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision:

- Shirkou Moradi, Mitglied / Vorsitz
- Walter Rhiner, Gemeindepräsident (Martin Wyss, Gemeindepräsident a.i.)
- Roger Fluri, Mitglied
- Markus Stauffiger, Mitglied
- Verena Kamara Röthlisberger, Mitglied
- Peter Rickenbacher, Mitglied
- Andreas Gervasoni, Mitglied
- Andreas Spathelf, Bauverwalter
- Daniel Schneider, Ortsplaner

Titelbild: ---

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§1 Zonen	§1 Zonen	
¹ Das Gemeindegebiet von Dulliken ist gemäss Bauzonen- und Gesamtplan in folgende Zonen eingeteilt:	¹ Das Gemeindegebiet von Dulliken ist gemäss Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) in folgende Zonen eingeteilt:	
² Bauzonen – a.W2 zweigeschossige Wohnzone – b.W3 dreigeschossige Wohnzone – c.W4 viergeschossige Wohnzone – d.Z3 Zentrumszone Z3 – e.Z4 Zentrumszone Z4 – f.GW2 Gewerbe- und Wohnzone GW2 – g.GW3 Gewerbe- und Wohnzone GW3 – h.IG1 Industrie- und Gewerbezone – i.IG2 Industrie- und Gewerbezone – j.Gewerbezone mit Wohnnutzung – k.öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – l.G Gärtnereizone – m.R Reitplatzzone	² Bauzonen – Wohnzone (W2/W2+) – Quartiererhaltungszone (W2E) – Wohnzone (W3) – Wohnzone (W4) – Zentrumszone 3 (Z3) – Zentrumszone 4 (Z4) – Zentrumszone 6 (Z6) – Zentrumszone 7 (Z7) – Gewerbe- und Wohnzone (GW3) – Gewerbe- und Wohnzone Hug (GWHu) – Industrie- und Gewerbezone 1 (IG1) – Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2) – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)	
³ Andere Zonen – a.Landwirtschaftszone – b.Abbauzone	³ Andere Zonen – Landwirtschaftszone (L) – Gärtnereizone (G) – Reitplatzzone (R) – Abbauzone (A)	
⁴ Schutzzonen – a.Uferschutzzone – b.Landschaftsschutzzone – c.Waldrandschutzzone – d.Grundwasserschutzzone	⁴ Schutzzonen (teilweise überlagernd) – Naturschutzzone (NSZ) – Uferschutzzone (U) / Gewässerraum – Landschaftsschutzzone (LSZ)	
	⁵ Waldareal gemäss Art. 18 Abs. 3 RPG	
⁵ Hecken / Naturobjekte Alle Hecken sind nach Art. 18 Abs. 1bis NHG und § 20 NHV geschützt. Die Naturobjekte sind zu erhalten.	(aufgehoben)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
⁶ Kulturobjekte Laut der kantonalen Denkmalpflege stehen folgende Objekte unter kantona- lem Schutz: – a.Wohnhaus im Säliloch, Wilberg 9 – b.Speicher, Rüti 73a – c.Brunnen beim alten Schulhaus – d.Brunnen beim Haus, Dorfstrasse 17 – e.Brunnen beim Haus, Dorfstrasse 33 – f.Steinkreuz, alte Landstrasse – g.Steinkreuz, Hardstrasse – Bergmatt – h.Steinkreuz, im Dorf	(aufgehoben)	
⁷ Gestaltungspläne Erschliessungspläne sind bei der Bauverwaltung vorhanden	(aufgehoben)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	BAUZONEN	
§2 Wohnzone W2	§2 Wohnzone W2/W2+	
¹ Zweck normale Wohnzone	¹ Zweck Zone für Wohnbauten	
² Nutzung Wohnnutzung und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	² Nutzung Wohnnutzung und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	
³ Bauweise alleinstehende Einfamilienhäuser, Reihen-, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser	³ Bauweise alleinstehende Einfamilienhäuser, Doppeleinfamilien- , Reihenhäuser, Gruppen- und kleine Mehrfamilienhäuser (3 bis 8 Wohneinheiten)	
⁴ Baumasse Ausnützungsziffermax. 0.45 Grünflächenziffermin. 40 % Geschosse1 oder 2 Gebäudehöhemax. 7.5 m Firsthöhemax. 12.5 m	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil max. 25-% 30 % Anteil Unterniveaubauten max. 10 % Grünflächenziffer min. 40 % Geschosse 1 oder 2 Fassadenhöhe max. 7.50 m Gesamthöhe max. 12.50 m	Ausnützungsziffer wird in allen Bauzonen durch Überbauungsziffer ersetzt. Ausbaumöglichkeiten bei überschrittener ÜZ siehe Anhang 1.
⁵ Gestaltung Dachform frei	⁵ Gestaltung Dachform frei	
⁶ Arealüberbauungen, Quartiererneuerungen Art. 39 KBV, Bonus max. 20 %	(aufgehoben)	Weiter unten neu geregelt.
⁷ Alt-Liegenschaften Art. 39 KBV, Bonus max. 20 % Für An-, Auf- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten der Wohnzone W2, die nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen und vor dem 01.09.1992 erstellt wurden, wird gestützt auf § 39 KBV ein Ausnützungsbonus von 20 % gewährt.	(aufgehoben)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁶ Überlagerung W2+ In den im Bauzonenplan als «Überlagerung W2+» bezeichneten Gebieten kann optional zwecks einer verdichteten Bauweise ein 3. Vollgeschoss realisiert werden. Dabei gelten folgende abweichenden Bestimmungen: – Geschosszahl: max. 3 (kein zusätzliches Attikageschoss zulässig) – Dachform: Flachdach – Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe max. 10.50 m – Gebäudelänge max. 22.00 m – Grünflächenziffer: Bei einer guten Aussenraumgestaltung und Parkierungslösung kann von der Grünflächenziffer abgewichen werden. Folgende Bedingungen müssen eingehalten werden: – Schaffung von mehr Wohneinheiten im Vergleich zur Regelbauweise bzw. dem effektiven Bestand mind. 1 zusätzlichen Wohneinheit – Gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung – Haushälterische Bodennutzung, effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierungslösung – Die Bewilligungsbehörde Baubehörde kann im Rahmen der Beurteilung eines Gesuches auf Kosten der Eigentümerschaft ein Fachgutachten bestellen oder eine Fachperson beiziehen	Präzisierungen erfolgen in der vorgesehenen kommunalen Richtlinie.
⁸ Empfindlichkeitsstufe (zit. ES) ES II; bei Lärmvorbelastung ES III	⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II; bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	S3 Quartiererhaltungszone W2E	
	¹ Zweck Qualitative Sicherung und Erhalt des Ensemble-Ortsbildes sicherstellen	
	² Nutzung Wohnnutzung und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	
	³ Bauweise Einfamilienhäuser, Doppel-einfamilien-, Reihenhäuser Die Bauweise hat sich am Bestand zu orientieren.	
	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil max. 35% Anteil Unterniveaubauten max. 10% Grünflächenziffer min. 40% Geschosse 1 oder 2 Fassadenhöhe max. 7.50 m Gesamthöhe max. 12.50 m	
	⁵ Gestaltung – Hauptgebäude: Dachformen sind in ihrer Stellung und Giebelrichtung zu erhalten – Anbauten und Nebengebäude: max. 2 Geschosse; Flachdächer sind obligatorisch, sie sind zu begrünen; seitliche Anbauten sind von der strassen-seitigen Hauptfassade angemessen zurückzusetzen. – Fassaden: Die nicht von einem Anbau betroffenen Fassaden sind in ihrem Gesamtausdruck und in Abstimmung mit dem Bild des entsprechenden Ensembles zu erhalten. Ausnahmen sind möglich für sorgfältig geplante energetische Sanierungen. – Aussenraum: Charakteristische Elemente der Ensembles wie Vorgärten, Einfriedungen u.ä. sind soweit möglich zu erhalten. – Erschliessung: es ist eine effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierungslösung vorzusehen Der Nachweis erfolgt mittels eines unabhängigen Fachgutachtens auf Kosten der Eigentümerschaft.	
	⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II; bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§ 3 Dreigeschossige Wohnzone W3	§ 4 Wohnzone W3	
¹ Zweck Zone für Wohnbauten	¹ Zweck Zone für Wohnbauten	
² Nutzung Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	² Nutzung Wohnungen und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	
³ Bauweise Mehrfamilienhäuser	³ Bauweise Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten), Reihenhäuser Bestehende Einfamilienhäuser können ausgebaut werden.	
⁴ Baumasse Ausnutzungsziffermax. 0.60 Grünflächenziffermin. 40 % Geschosse 3 Gebäudehöhemax. 10.5 m Firsthöhe max. 15.5 m	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil max. 30 % 35% Anteil Unterniveaubauten max. 10 % Grünflächenziffer min. 40 % Geschosse 3 Fassadenhöhe max. 10.50 m Gesamthöhe max. 15.50 m	
⁵ Gestaltung Dachform frei	⁵ Gestaltung Dachform frei	
⁶ Arealüberbauungen, Quartiererneuerungen Art. 39 KBV, Bonus max. 20 %	(aufgehoben)	
⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II, bei Lärmvorbelastung ES III	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES II, bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§ 4 viergeschossige Wohnzone W4	§ 5 Wohnzone W4	
¹ Zweck Zone für Wohnbauten	¹ Zweck Zone für Wohnbauten	
² Nutzung Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	² Nutzung Wohnungen und untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen müssen in das Hauptgebäude integriert sein. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	
³ Bauweise Mehrfamilienhäuser	³ Bauweise Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten)	
⁴ Baumasse Ausnutzungsziffermax. 0.60 Grünflächenziffermin. 40 % Geschosse 4 Gebäudehöhemax. 13.5 m Firsthöhe max. 18.5 m	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil max. 30 % 35 % Anteil Unterniveaubauten max. 10 % Grünflächenziffer min. 40 % Geschosse 4 Fassadenhöhe max. 13.50 m Gesamthöhe max. 18.50 m	
⁵ Gestaltung Dachform frei	⁵ Gestaltung Dachform frei	
⁶ Arealüberbauungen, Quartiererneuerungen Art. 39 KBV, Bonus max. 20 %	(aufgehoben)	
⁷ Empfindlichkeitsstufe ES II, bei Lärmvorbelastung ES III	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES II, bei Lärmvorbelastung ES III (gem. Zonenplan)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§5 Zentrumszone Z3	§ 6 Zentrumszone Z3	
¹ Zweck Schaffung eines Dienstleistungszentrums für die Versorgung der Bevölkerung	¹ Zweck Schaffung von lokalen Zentren für die Versorgung der Bevölkerung.	
² Nutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	² Nutzung Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	
³ Bauweise frei	³ Bauweise Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten), Reihenhäuser Bestehende Einfamilienhäuser können um max. 10% der bestehenden Geschossfläche ausgebaut werden.	
⁴ Baumasse Ausnutzungsziffermax. 0.60 Grünflächenziffermin. 20 % Geschosse3 Gebäudehöhemax. 10.5 m Firsthöhemax. 15.5 m	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil max. 35 % 40 % Anteil Unterniveaubauten max. 10 % Grünflächenziffer min. 20 % Geschosse 3 Fassadenhöhe max. 10.50 m Gesamthöhe max. 15.50 m	
⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§6 Zentrumszone Z4	§ 7 Zentrumszone Z4	
¹ Zweck Schaffung eines Dienstleistungszentrums für die Versorgung der Bevölkerung	¹ Zweck Schaffung von lokalen Zentren für die Versorgung der Bevölkerung	
² Nutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	² Nutzung Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	
³ Bauweise frei	³ Bauweise Mehrfamilienhäuser (mind. 3 Wohneinheiten), Reihenhäuser Bestehende Einfamilienhäuser können um max. 10% der bestehenden Geschossfläche ausgebaut werden.	
⁴ Baumasse Ausnutzungsziffermax. 0.80 Grünflächenziffermin. 20 % Geschosse4 Gebäudehöhemax. 13.5 m Firsthöhemax. 18.5 m	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil max. 35 % 40% Anteil Unterniveaubauten max. 10 % Grünflächenziffer min. 20 % Geschosse 4 Fassadenhöhe max. 13.50 m Gesamthöhe max. 18.50 m	
⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 8 Zentrumzone Z6	
	¹ Zweck Schaffung eines lokalen Zentrums für die Versorgung der Bevölkerung.	
	² Nutzung Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.	
	³ Bauweise Die Bauweise richtet sich nach dem Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens gem. Abs. 5.	
	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil Anteil Unterniveaubauten Grünflächenziffer Geschosse Fassadenhöhe Gesamthöhe Nutzungsbonus	max. 35 % 40 % max. 10 % min. 20 % 6 max. 19.50 m max. 24.50 m Im Rahmen eines Gestaltungsplans oder eines qualitätssichernden Verfahrens ist kein Bonusgeschoss möglich
	⁵ Qualitätssicherndes Verfahren In dieser Zone ist ein qualitätssicherndes Verfahren (gem. § 23) Voraussetzung für eine Baubewilligung.	
	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement		Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§ 9 Zentrumszone (Z7)		§ 9 Zentrumszone Z7	
¹ Zweck Schaffung eines lokalen Zentrums für die Versorgung der Bevölkerung.		¹ Zweck Schaffung eines lokalen Zentrums für die Versorgung der Bevölkerung.	Vorgezogene Teiländerung, genehmigt am 24.10.2023
² Nutzung Publikumsintensive Nutzungen (im Erdgeschoss), mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.		² Nutzung Publikumsintensive Nutzungen (im Erdgeschoss), mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnbauten, öffentliche Bauten. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe. Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.	
³ Bauweise Frei		³ Bauweise Die Bauweise richtet sich nach dem Gestaltungsplan.	
⁴ Baumasse Ausnützungsziffer max. 2.0 Grünflächenziffer min. 15 % Geschosse 7 Gebäudehöhe max. 22.50 m Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Baubehörde das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Als Baumarten für die Hochstamm-Bäume sind standortgerechte, mittelgrosse Bäume zu verwenden (z.B. Ahorn, Ulme, Erle oder Vogelkirsche). Für die Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten und in befestigten Flächen ist ein Wurzelraum von mindestens 3.0 m (Breite) x 3.0 m (Länge) x 1.5 m (Höhe) zu schaffen. Pro Baum kann 40 m ² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum für 60 % der gesamten Grünfläche.		⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil max. 35 % 40 % Anteil Unterniveaubauten max. 10 % Grünflächenziffer min. 15 % Geschosse 7 Fassadenhöhe max. 22.50 m Gesamthöhe = Fassadenhöhe Nutzungsbonus Im Rahmen des Gestaltungsplans oder eines qualitätssichernden Verfahrens sind keine weiteren Nutzungsboni ist kein Bonusgeschoss möglich.	
⁵ Gestaltungsplanpflicht Es besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht.		⁵ Gestaltungsplanpflicht Es besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht.	
⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III		⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§7 Gewerbe- und Wohnnutzzone GW2	(aufgehoben)	Flächen wurden umgezont
¹ Zweck Gewerbebauten — Wohnbauten		
² Nutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen; reine Wohnnutzung ist nicht zulässig.		
³ Bauweise Gewerbe-, Wohn- und Dienstleistungsbauten		
4 Baumasse Ausnützungsziffermax. 0.45 Grünflächenziffermin. 40 % Geschosse1-2 Gebäudehöhemax. 7.5 m Firsthöhemax. 12.5 m.		
5 Gestaltung Dachform frei		
⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§8 Gewerbe- und Wohnzone GW3	§ 10 Gewerbe- und Wohnzone GW3	
¹ Zweck Gewerbebauten — Wohnbauten	¹ Zweck Gewerbebauten — Wohnbauten	
² Nutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen; reine Wohnnutzung ist nicht zulässig.	² Nutzung Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen. Reine Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Diese können in einem untergeordneten Mass auch Gemeinschaftsflächen aufnehmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Ateliers u.a.). Die Baubehörde kann Ausnahmen bewilligen. Dies setzt ein vom Gesuchsteller zu erbringendes Fachgutachten voraus, welches eine wohngygienisch gute Lösung nachweist.	
³ Bauweise Gewerbe-, Wohn- und Dienstleistungsbauten	³ Bauweise Gewerbe-, Wohn- und Dienstleistungsbauten Damit Erdgeschosse flexibel für verschiedene Nutzungen bleiben, gelten bei Neubauten folgende Vorschriften: – minimale lichte Geschosshöhe von 3.50 m	
⁴ Baumasse Ausnützungsziffermax. 0.60 Grünflächenziffermin. 30 % Geschosse 3 Gebäudehöhemax. 10.5 m Firsthöhemax. 15.5 m	⁴ Baumasse Überbauungsziffer: Oberirdischer Anteil Anteil Unterniveaubauten Grünflächenziffer Geschosse Fassadenhöhe Gesamthöhe max. 30 % 35 % max. 10 % min. 30 % 3 max. 10.50 m max. 15.50 m	
⁵ Gestaltung Dachform frei	⁵ Gestaltung Dachform frei In den im Bauzonenplan mit „Vorplatzgestaltung“ bezeichneten Bereichen sind auf den privaten Flächen Baumpflanzungen entlang der Kantonsstrasse vorzusehen. Sofern es die Situation zulässt, sind alle 30m oder pro Parzelle mindestens ein hochstämmiger, in den Boden gesetzter Baum zu pflanzen. Allfällige Vorgaben bezüglich Verkehrssicherheit (z.B. Lichtraumprofil) bleiben vorbehalten.	Aufwertung des Ortseingangsbereiches.
⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§11 Gewerbezone mit Wohnnutzung	§ 11 Gewerbe- und Wohnzone Hug GWHu	
¹ Zweck Erhaltung und Umnutzung des Gebäudekomplexes der Schuhfabrik Hug als typische Vertreterin des Neuen Bauens.	¹ Zweck Erhaltung und Umnutzung des Gebäudekomplexes der Schuhfabrik Hug als typische Vertreterin des Neuen Bauens.	
² Nutzung Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen. Die Wohnnutzung ist dabei nur im bestehenden Gebäude erlaubt. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	² Nutzung Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen. Die Wohnnutzung ist dabei nur im bestehenden Gebäude erlaubt. Untersagt ist eine Nutzung durch das Sex-Gewerbe.	
³ Baumasse Die Baumasse sind durch das bestehende, schützenswerte Hauptgebäude (schützenswertes Kulturobjekt, kantonale Unterschutzstellung vorgesehen) vorgegeben.	³ Baumasse Die Baumasse sind durch das bestehende, schützenswerte Hauptgebäude (schützenswertes Kulturobjekt, kantonale Unterschutzstellung vorgesehen) vorgegeben.	
⁴ Gewerbebau Zulässig ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude parallel zur Industrie- strasse. Die Gebäudehöhe darf die Höhenkote von 402.50 m ü. M. nicht überschreiben.	⁴ Gewerbebau Zulässig ist ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude parallel zur Industrie- strasse. Die Gebäudehöhe darf die Höhenkote von 402.50 m ü. M. nicht überschreiben.	
⁵ Nebenbauten Die im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung erforderlichen Nebenbauten wie Velounterstände, Garagen und Freizeitanlagen etc. können in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege realisiert werden.	⁵ Nebenbauten Die im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung erforderlichen Nebenbauten wie Velounterstände, Garagen und Freizeitanlagen etc. können in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege realisiert werden.	
⁶ Denkmalpflege Baugesuche sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen. Bauliche Massnahmen und Ergänzungen am Gebäude wie allfällige Lift- und Treppenanlagen, Balkonanbauten, Attikawohnungen, usw. oder Abbrüche sind frühzeitig mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Dies gilt auch für allfällige Nebenbauten und das Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude.	⁶ Denkmalpflege Baugesuche sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen. Bauliche Massnahmen und Ergänzungen am Gebäude wie allfällige Lift- und Treppenanlagen, Balkonanbauten, Attikawohnungen, usw. oder Abbrüche sind frühzeitig mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Dies gilt auch für allfällige Nebenbauten und das Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude.	
⁷ Empfindlichkeitsstufen Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.	⁷ Empfindlichkeitsstufen Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.	
⁸ Altlasten Es gilt die Verfügung des kantonalen Amtes für Umwelt vom 21.12.2005.	⁸ Altlasten Es gilt die Verfügung des kantonalen Amtes für Umwelt vom 21.12.2005.	
⁹ Widerruf Falls das Gebäude nicht erhalten werden kann, entfällt auch diese Spezialzone.	(aufgehoben)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§9 Industrie- und Gewerbezone 1 (IG1)	§ 12 Industrie- und Gewerbezone IG1	
¹ Zweck Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von Sport- und Freizeitanlagen.	¹ Zweck Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie von Sport- und Freizeitanlagen.	
² Nutzung Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen sowie Sport- und Freizeitanlagen mit dazugehöriger baulicher Infrastruktur	² Nutzung Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Sport- und Freizeitanlagen mit dazugehöriger baulicher Infrastruktur. Folgende Nutzungen sind nicht zugelassen: – Verkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan, – Einkaufszentren und Fachmärkte, – Neue Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellflächen gegenüber den übrigen Betriebsfläche überwiegen. – Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und müssen im Verhältnis zur realisierten Geschossfläche von untergeordneter Bedeutung sein.	Neu keine Betriebswohnungen mehr zulässig.
³ Baumasse Ausnutzungsziffer frei Grünflächenziffer frei Geschosse frei Gebäudehöhe 20 m	³ Baumasse Überbauungsziffer frei Grünflächenziffer min. 20 % ¹⁾ Geschosse frei Fassadenhöhe (=Gesamthöhe) 20.00 m ¹⁾ Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten und entlang des öffentlichen Raums anzulegen. In den Zonen nördlich der Bahn ist auf eine bestmögliche Vernetzung dieser Flächen über die Parzellen hinweg zu achten.	Abstimmung im Rahmen der Bauprojekte muss durch Gemeinde sichergestellt werden.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
⁴ besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden.	⁴ Besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden. Sektor Hardacker (Parzelle GB-Nr. 197): – Entlang des im Bauzonenplan als „Siedlungsrandgestaltung“ bezeichneten Bereichs sind innerhalb der Bauzone gestalterische Massnahmen vorzusehen (bspw. Bepflanzungen begleitet von ökologisch wertvollen Flächen u.ä.). Das Gestaltungskonzept ist vorgängig mit der Gemeinde zu besprechen. – Bezüglich der östlich verlaufenden Gasleitungen ist bei neuen baubewilligungspflichtigen Vorhaben bzw. bei baubewilligungspflichtigen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen eine Abstimmung mit der Störfallvorsorge vorzusehen. Vorhaben sind vorgängig mit der Gemeinde, dem Kanton, dem Bundesamt für Energie und der Leitungsbetreiberin abzustimmen. Im Sinne von Abs. 5 erfolgt dies im Rahmen eines allfälligen Gestaltungsplans, andernfalls im Rahmen des Baugesuchverfahrens.	Abstimmung mit Störfallvorsorge
	⁵ Gestaltungsplanpflicht Für Vorhaben (Bauten oder Umnutzungen) mit neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Ausgenommen sind Ausbauvorhaben von bestehenden Betrieben, sofern die Geschossfläche maximal um ein Drittel vergrössert wird.	
⁶ Empfindlichkeitsstufe ES IV	⁶ Empfindlichkeitsstufe ES IV	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§10 Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)	§ 13 Industrie- und Gewerbezone IG2	
¹ Zweck Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben	¹ Zweck Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben	
² Nutzung Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen	² Nutzung Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Neu keine Betriebswohnungen mehr zulässig.
³ Baumasse Ausnützungsziffer frei Grünflächenziffer frei Geschosse frei Gebäudehöhemax. 12.00 m	³ Baumasse Überbauungsziffer frei Grünflächenziffer min. 20 % ¹⁾ Geschosse frei Fassadenhöhe (=Gesamthöhe) max. 12.00 m ¹⁾ Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten und entlang des öffentlichen Raums anzulegen.	
⁴ besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden.	⁴ Besondere Bestimmungen Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- oder Umschlagplätze überdeckt oder zur Verminderung der Emissionen wirkungsvoll umpflanzt werden.	
⁵ Empfindlichkeitsstufe ES IV	⁵ Empfindlichkeitsstufe ES IV	

Rechtskräftiges Zonenreglement		Revidiertes Zonenreglement		Erläuterungen
§12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)		§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA		
¹ Zweck Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen		¹ Zweck Sicherung der für öffentliche Aufgaben benötigten Flächen		
² Nutzung Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen		² Nutzung Öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen		
³ Baumasse Ausnützungsziffer frei Grünflächenziffer frei Geschosse frei Gebäudehöhe frei		³ Baumasse Überbauungsziffer frei Grünflächenziffer frei Geschosse frei Fassadenhöhe (=Gesamthöhe) frei		
⁴ Umgebung Die Umgebung ist naturnah zu gestalten, Bepflanzungen sind mit standort-heimischen Pflanzen auszuführen.		⁴ Umgebung Die Umgebung ist naturnah zu gestalten, Bepflanzungen sind mit standort-heimischen Pflanzen auszuführen.		
⁵ Empfindlichkeitsstufe ES II		⁵ Empfindlichkeitsstufe ES II ES III für Zone Fussballplatz Untere Ey		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	ANDERE ZONEN	
	§ 15 Landwirtschaftszone L	
	¹ Zweck Sicherung ausreichender Kulturlflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
	² Nutzung Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und des PBG.	
	³ Bauweise Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Umgebungsge- staltung ins Landschaftsbild einzufügen.	
	⁴ Baumasse In den Gebieten Engelberg und Schürli gelten folgende Baumasse Vorschriften: – Geschosse: 1 oder 2 – Gebäude- und Firsthöhe Fassaden- und Gesamthöhe: wie W2 – Silodurchmesser max. 5.00 m – Silohöhe max. 13.50 m max. 18.00 m – Neue Silos sind nur in den bereits bebauten Bereichen des Weilers Engelberg und des Hofes Schürli zulässig.	
	⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	

Rechtskräftiges Zonenreglement		Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§ 16 Gärtnereizone (G)		§ 16 Gärtnereizone G	
¹ Zweck Betrieb eines Garten-Centers mit Kundenparkplätzen.		¹ Zweck Betrieb eines Garten-Centers mit Kundenparkplätzen. Zone im Sinne von Art. 18 RPG.	Vorgezogene Teiländerung, genehmigt am 24.10.2023
² Nutzung – Ausstellung, Verkauf und Überwinterung von Produkten, Geräten und Pflanzen für den privaten Gartenbedarf. – Wohnnutzungen sind unzulässig. – Vermietung von geschlossenen Räumen für Bildungs- und Firmenanlässe bis max. 100 Personen – Gastronomiebetrieb mit je 30 Sitzplätzen im Aussen- und Innenbereich – Anlässe mit rein musikalischem Charakter sind unzulässig – Das Nutzungskonzept vom 14.04.2023 dient als verbindliche Grundlage für spätere Genehmigungen im Rahmen der Baubewilligung.		² Nutzung – Ausstellung, Verkauf und Überwinterung von Produkten, Geräten und Pflanzen für den privaten Gartenbedarf. – Wohnnutzungen sind unzulässig. – Vermietung von geschlossenen Räumen für Bildungs- und Firmenanlässe bis max. 100 Personen – Gastronomiebetrieb mit je 30 Sitzplätzen im Aussen- und Innenbereich – Anlässe mit rein musikalischem Charakter sind unzulässig – Das Nutzungskonzept vom 14.04.2023 dient als verbindliche Grundlage für spätere Genehmigungen im Rahmen der Baubewilligung.	
³ Baumasse Fassadenhöhe max. 7.50 m Gesamthöhe max. 10.00 m Gebäudelänge max. 45 m Grünflächenziffer 40%		³ Baumasse Fassadenhöhe max. 7.50 m Gesamthöhe max. 10.00 m Gebäudelänge max. 45 m Grünflächenziffer 40%	
⁴ Bauten und Gestaltung – Zulässig ist das Erstellen von Hochbauten für den zweckdienlichen Betrieb gemäss den Nutzungsbestimmungen. – Zudienendes Materiallager für Gartenbau-Tätigkeiten sind bis 400 m2 Grundfläche zulässig, davon dürfen maximal 200 m2 für Grüngut-Lagerflächen zu Kompostierzwecken beansprucht werden. – Entlang der Zonengrenze zur Zone W2 (Stand 2020) sind Lagerflächen in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze zulässig. – Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (Holzpfosten mit Drahtgeflecht) von maximal 150 cm zulässig. Diese müssen alle 6 bis 8 m einen Kleintierdurchlass von mindestens 15x15 cm aufweisen.		⁴ Bauten und Gestaltung – Zulässig ist das Erstellen von Hochbauten für den zweckdienlichen Betrieb gemäss den Nutzungsbestimmungen. – Zudienendes Materiallager für Gartenbau-Tätigkeiten sind bis 400 m2 Grundfläche zulässig, davon dürfen maximal 200 m2 für Grüngut-Lagerflächen zu Kompostierzwecken beansprucht werden. – Entlang der Zonengrenze zur Zone W2 (Stand 2020) sind Lagerflächen in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze zulässig. – Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen (Holzpfosten mit Drahtgeflecht) von maximal 150 cm zulässig. Diese müssen alle 6 bis 8 m einen Kleintierdurchlass von mindestens 15x15 cm aufweisen.	
⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III		⁵ Empfindlichkeitsstufe ES III	
⁶ Parkplatzbedarf Der Parkplatzbedarf muss mit jedem Baugesuch nachgewiesen werden.		⁶ Parkplatzbedarf Der Parkplatzbedarf muss mit jedem Baugesuch nachgewiesen werden.	
⁷ Nachnutzung Die Aufgabe oder die länger als drei Jahre andauernde Unterbruch des zonenkonformen Betriebs hat die Rück- bzw. Einzonung in die Landwirtschaftszone zur Folge.		⁷ Nachnutzung Die Aufgabe oder die länger als drei Jahre andauernde Unterbruch des zonenkonformen Betriebs hat die Rück- bzw. Einzonung in die Landwirtschaftszone zur Folge.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 17 Reitplatzzone R	
	¹ Zweck Anlage eines Reitplatzes und zugehörigen Parkplätzen. Zone im Sinne von Art. 18 RPG.	
	² Nutzung Die Reitplatzzone ist bestimmt für einen zum Pferdestall auf Parzelle GB Nr. 144 gehörenden Reitplatz mit den nötigen Parkplätzen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.	
	³ Empfindlichkeitsstufe ES III	
	§ 18 Abbauzone A	
	¹ Zweck Betrieb eines Kiesabbaus. Zone im Sinne von Art. 18 RPG.	Geplante Erweiterung wird in separatem Verfahren geregelt.
	² Nutzung Die Zone dient dem geordneten Kiesabbau, der Wiederauffüllung und der Rekultivierung des Kiesabbaugebietes. Der Abbau und die Wiederherstellung erfolgen gemäss dem Zonen- und Gestaltungsplan, RRB Nr. 3294, datiert vom 19.12.1995.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	SCHUTZZONEN	
	§ 19 Naturschutzzone NSZ	
	¹ Zweck Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.	
	² Nutzung Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht, zulässig und notwendig sind Unterhaltsmassnahmen. In den Naturschutzzonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, Pflücken und Ausreissen von Pflanzen sowie das freie Laufenlassen von Hunden.	
	³ Bauten und Anlagen Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen und Depo- nien sind nicht gestattet. Der Unterhalt und die Erneuerung von Drainagen sind erlaubt. Ausnahmen sind möglich, soweit sie für die Erreichung des Schutzzweckes nötig sind oder diesen nicht beeinträchtigen.	Dieser Fall existiert nicht.
	⁴ Ausnahmen Naturschutzzonen dürfen betreten werden a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten b) für die Überwachung c) für wissenschaftliche Untersuchungen Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.	
	⁵ Vereinbarung Zur Erhaltung und Aufwertung der Naturschutzzonen sind Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern im Rahmen des kantonalen Mehrjahresprogrammes Natur und Landschaft anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützeri- sche Leistungen festgelegt. Die Koordination mit Massnahmen des Bundes und des Kantons ist durch die vom Gemeinderat beauftragte Instanz sicher- zustellen.	Flächen im kant. Mehrjah- resprogramm sind bereits regelt.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁶ Bewirtschaftung und Nutzungseinschränkung Es gelten folgende Bewirtschaftungsvorschriften und Nutzungseinschränkung – Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und ihnen gleichgestellten Erzeugnissen, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Mulchen, Aufforstung, das Aussetzen von Tieren und Pflanzen sowie alle anderen Massnahmen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind nicht gestattet. – Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erfolgt der erste Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Es sind alternierende Rückzugsstreifen zu belassen. – Hecken sind periodisch zu verjüngen, d.h. bis zu 2/3 ihrer Ausdehnung auf den Stock zu setzen.	Situativ zu entscheiden

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 20 Landschaftsschutzzone LSZ	
	¹ Zweck Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der unbauten Landschaftskammern und die Aufwertung der typischen Lebensräume der in diesen Arealen anzutreffenden Tiere und Pflanzen.	
	² Abgrenzung Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe (Höfe) sind (auch ohne entsprechende planerische Darstellung) nicht dieser Zone zugeteilt.	
	³ Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, soweit und sofern dies mit der Zweckumschreibung nach Abs. 1 hier vor vereinbar ist. Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Landwirtschaftszone, unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen	
	⁴ Bauten und andere Massnahmen Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen, Ablagerungen und Deponien sind nicht gestattet (ausgenommen Ausnahmen gem. Abs. 6). Der Unterhalt und die Erneuerung von Drainagen sind erlaubt.	
	⁵ Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen , Bachläufe etc. sind im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG und § 20 NHV geschützt und ungeschmälert zu erhalten. Bezüglich möglicher Aufwertungsmassnahmen innerhalb dieser Zone wird auf das kommunale Naturkonzept (nicht eigentümerverbindlich) verwiesen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁶ Ausnahmen Folgende Vorhaben können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen: – Kleinere Terrainveränderungen, Terrainveränderungen die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung – Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Einzäunungen die dem Schutz von Kulturen und Tieren dienen, Brennholzlagerung im kleinen Ausmass – Fahrnisbauten, – betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, – weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz, – Flur- und Wanderwege, – Werkleitungen, Quelfassungen.	Grundsätzlich werden die gestalterischen Fragen dieser Vorhaben unter dem Titel der Juraschutzzone behandelt, und müssen nicht in der Landschaftsschutzzone geklärt werden. Witterungsschutz schliesst bspw. Hagelschutz mit ein.
	⁷ Wildtierkorridor Im Bereich des Wildtierkorridors, der innerhalb der Landschaftsschutzzone liegt, darf die Durchlässigkeit für Wildtiere nicht durch Bauten und Anlagen weiter verschlechtert werden. In diesem Bereich sind bevorzugt Aufwertungsmassnahmen für den Wildtierkorridor vorzusehen (bspw. Prüfung Renaturierung Gewässer).	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 21 Uferschutzzone U (Gewässerraum)	
	¹ Zweck Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie Renaturierung und Revitalisierung der Fliessgewässer und Gewähr- ung des Hochwasserschutzes.	
	² Nutzung Bauten und Anlagen innerhalb der Uferschutzzone sind nicht zulässig. Die Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen. Vorbehalten bleiben die Bestim- mungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) bzw. der Chemikalien-Ri- sikoreduktions-Verordnung (ChemRRV). Ausserhalb der Bauzone ist die Uferschutzzone überlagernd zur Landwirt- schaftszone. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum im Erschlies- sungsplan mittels Gewässerbaulinien ausgedehnt. In beiden Fällen sind Bestimmungen gemäss Art. 41c der eidg. Gewässerschutzverordnung an- wendbar.	
	³ Bauen an Zonengrenze Innerhalb der angrenzenden Bauzonen ist das Bauen an die Zonengrenze der Uferschutzzone zulässig.	
	⁴ Veränderungen Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt dienen, sind unzulässig.	
	⁵ Unterhalt Es gilt die Stoffverordnung des Bundes. Unterhaltmassnahmen sind zuläs- sig (Unterhaltskonzept Gewässer). Verjüngung oder Durchlichtung von Ufergehölzen sind mit der Bauverwal- tung abzusprechen und von der Abteilung Natur und Landschaft des Amts für Raumplanung anzuzeichnen.	
	⁶ Besondere Bestimmungen Entlang von Fliessgewässern sind nur standortgerechte, einheimische Sträu- cher/Bäume zugelassen (ausserhalb Hochwasserprofil). Im Gewässerraum sind nur im öffentlichen Interesse liegende, standortgebun- dene Anlagen zulässig (vgl. GSchV). Nicht zulässig sind insbesondere: – das Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art; – das Errichten von Holzlagern, das Lagern von Kompost; – das Errichten von Gartenanlagen und Zäunen (mit Ausnahme von tempo- rären Zäunen zur Beweidung bei günstigen Bodenverhältnissen).	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	WEITERE VORSCHRIFTEN	
	§ 22 Grünflächenziffer	
	¹ In den Wohnzonen, Zentrumszonen Z3, Z4 und der Mischzone GW3 dürfen bestehende oder neu gepflanzte einheimische, hochstämmige Bäume mit max. 20 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden, aber im Maximum für 25% der minimal erforderlichen Grünfläche. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von diesen Vorgaben abgewichen werden, wenn eine qualitativ hochstehende Aussenraumgestaltung nachgewiesen wird. Ein Eintrag der Anrechnung ins Grundbuch ist zwingend.	
	² Der Stammdurchmesser eines solchen Baumes muss im Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 cm betragen. Er muss mit seinem Wurzelwerk in Humus (Baumsubstrat) von mindestens 6 m³ im Boden versetzt werden. Bäume, die in die Grünflächenziffer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.	
	³ Grünflächen über unterirdischen Bauten können an die Grünfläche angerechnet werden, wenn die Vegetationsschicht mind. 60cm beträgt, der Grünflächenanteil von Überdeckungen ist jedoch möglichst gering zu halten.	
	§ 23 Aussenraum	
	¹ Innerhalb der Wohnzonen dürfen Zugänge, Zufahrten und Hartbeläge im Raum zwischen Strasse und Gebäude in der Regel höchstens einen Drittel der gemeinsamen Grenze mit dem Strassenraum in Anspruch nehmen. Die Radien-Ausbildung wird dabei nicht mitgerechnet. Der restliche Raum ist naturnah zu begrünen und zu bepflanzen.	
	² Entlang der im Bauzonenplan als «Strassenraumbebauung» bezeichneten Achsen ist eine hochwertige strassenraumbegleitende Bebauung anzustreben. Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen: – Setzung, Formgebung und Gestaltung der Bauten nehmen Bezug zum Strassenraum – attraktive Gestaltung der Vorzone zwischen Fassade und Strassenraum (z.B. Umgang mit Tiefgarageneinfahrten und Nebenbauten, Aussenraumgestaltung, Bepflanzungen etc.)	Präzisierungen erfolgen in der vorgesehenen kommunalen Richtlinie.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 24 Arealbonus ¹ Allgemein Hinsichtlich einer hochwertigen Verdichtung kann im Sinne von §39 Abs. 1 KBV für Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus gewährt werden. Dieser ist mit allfälligen Boni aus Gestaltungsplänen nicht kumulierbar.	
	² Voraussetzungen Der Arealbonus ist anwendbar in den Bauzonen Zonen W2, W2+, W3 und W4 ab einer Mindestarealfläche von 1'500 m ² . Er kann bei bestehenden wie auch neuen Bauten angewendet werden. Der Nutzungsbonus wird nur gewährt, wenn das Projekt gegenüber der Regelbauweise in Bezug auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie der Verkehrslösung eine höhere Qualität ausweist. Die konzeptionelle Diskussion mit der Baubehörde ist frühzeitig mittels eines Qualitätsverfahrens und eines mit der Gemeinde abgestimmten Richtprojekts sicherzustellen. Über die Art des durchzuführenden qualitätssichernden Verfahrens entscheidet der Gemeinderat.	
	³ Kriterien Ein Bonus von 15% auf die Überbauungsziffer (gem. Grundnutzung) kann gewährt werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: – Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten gegenüber der Regelüberbauung – Gute Erschliessungs- und Parkierungslösung – Gute Wohnqualitäten und architektonische Lösungen (Kubatur, Fassadengestaltung, städtebauliche Setzung, Farbgebung). Die Möglichkeiten zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Bestandes sind zu prüfen – Gute Aussenraumgestaltung (strassenseitig attraktive Gestaltung naturnah begrünte und bepflanzte Aussenflächen) – Gute Einordnung in das Ortsbild – Die Grünflächenziffer darf unterschritten werden, wenn dafür die Freiflächen hochwertiger gestaltet werden. – Förderung erneuerbarer Energien mittels Energiekonzept oder energetischem Nachweis gemäss den kantonalen Anforderungen.	
	⁴ Beurteilung Die Beurteilung erfolgt durch ein externes Fachgutachten. Die Kosten gehen zulasten des Gesuchstellers.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 25 Qualitätssichernde Verfahren ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist vorgängig zum Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten (Hauptbauten) ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn: – wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen, – und mindestens die wesentlichen Elemente der Siedlungs-, Verkehrs-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung unter Beachtung der angrenzenden Ortsteile aufgezeigt sind, – und ein unabhängiges Fachgremium, eine Vertretung des Gemeinderats sowie der Baubehörde an der Vorbereitung und Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt ist. Optional kann eine Vertretung des Amts für Raumplanung (Heimatschutz/Ortsbildschutz) beigezogen werden.	
	² Die Baubehörde kann bauliche Änderungen (z.B. Umbauten im bestehenden Volumen, Nebenbauten) von der Pflicht eines qualitätssichernden Verfahrens befreien, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 26 Gestaltungsplan ¹ Allgemein Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt.	
	² Ausnahmen Für ortsbaulich und architektonisch gute Lösungen kann die zuständige Behörde für Gestaltungspläne Ausnahmen gemäss §§ 44 ff PBG gestatten sind Abweichungen vom Nutzungsmass gemäss Zonenplan zulässig.	
	³ Anforderungen Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Für alle obligatorischen oder freiwilligen Gestaltungspläne innerhalb von Wohn- und Mischzonen (W, Z, GW) gelten folgende Mindestanforderungen: – Sicherstellung einer verdichteten Bauweise; – Die Möglichkeiten zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Bestandes sind zu prüfen; – Schaffung einer guten Aussenraumgestaltung (attraktive Freiräume, Begrünung und Bepflanzung, Förderung der Biodiversität u.ä.); – Klärung des Wohnungsangebots in Abstimmung mit der Gemeinde (bspw. Mehrgenerationenwohnen, Wohnungsgrössen u.ä.); – Prüfung des Angebots an Abstellflächen für Autos in Bezug auf allfällig mögliche Reduktion; – Autoparkierung soweit wie möglich unterirdisch anordnen; – Genügend gedeckte Veloabstellplätze bei Hauseingängen vorsehen; – Förderung erneuerbarer Energien mittels Energiekonzept oder energetischem Nachweis gemäss den kantonalen Anforderungen; – Bei Gestaltungsvorschriften (insb. bei Wohnbauten) müssen diese so geregelt sein, dass sie die ästhetische und gestalterische Einheit auch nach Fertigstellung der Anlage und bei Eigentümerwechseln regeln können. – Es ist eine vorgelagerte Konzeptstudie zu erarbeiten. Diese ist vom Gemeinderat zu verabschieden.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁴ Gestaltungsplanpflicht Im Zonenplan sind Gebiete für obligatorische Gestaltungspläne bezeichnet, in denen nur mit genehmigtem Gestaltungsplan gebaut werden darf. Für diese Gestaltungspläne gelten, ergänzend zu den Mindestanforderungen aus Abs. 3, die sektorbezogenen Entwicklungsziele gemäss den Pflichtenheften für Gestaltungspläne im Anhang dieses Reglements. Die zuständige Behörde kann Abweichungen davon zulassen, wenn sich im Rahmen des Projekts die Rahmenbedingungen ändern oder mit der Abweichung eine mindestens gleichwertige raumplanerische Lösung realisieren lässt. Teilgestaltungspläne können zugelassen werden, sofern dadurch eine gute Gesamtentwicklung gewährleistet bleibt. Der Gemeinderat kann auf die Forderung zur Erstellung eines Gestaltungsplans verzichten, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird (Wettbewerb / Studienauftrag / Testplanung gem. SIA oder Workshop-Verfahren) und dessen Ergebnisse die Zielvorgaben aus den Pflichtenheften erfüllen und die Umsetzung im Rahmen des Baugesuchverfahrens möglich ist. Der Gemeinderat entscheidet über das anzuwendende Verfahren. Die Gemeinde ist in das Verfahren zu integrieren. Die Baubehörde kann Nebenbauten sowie kleinere Aus- oder Umbauvorhaben von bestehenden Bauten ohne Vorliegen eines Gestaltungsplan zulassen, soweit eine Gesamtentwicklung des betroffenen Perimeters dadurch nicht erschwert oder verunmöglicht wird.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁵ Nutzungsbonus Wenn die zonenspezifischen Vorschriften nichts anderes aussagen, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans: – die Überbauungsziffer (gem. Grundnutzung) um 15% erhöht werden; – ein zusätzliches Vollgeschoss (plus Attikageschoss) realisiert werden. Dabei dürfen die ordentliche Fassaden- resp. Gesamthöhe um max. 4.50 m erhöht werden. Diese Abweichung ist ebenfalls im Rahmen eines alternativen qualitätssichernden Verfahrens im Sinne von Abs. 4 zulässig, aber nicht anwendbar für andere qualitätssichernde Verfahren gemäss § 25. – die Fassaden- resp. Gesamthöhe entsprechend erhöht werden; – die Grünflächenziffer unterschritten werden, wenn dafür die Freiflächen hochwertig gestaltet werden. Diese Nutzungsvorteile werden nur gewährt, wenn das Projekt gegenüber der Regelbauweise in Bezug auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen sowie der Verkehrslösung eine höhere Qualität ausweist. Diese Nutzungsboni sind nicht mit anderen Boni kumulierbar. Vorbehalten bleiben Einschränkungen hinsichtlich der städtebaulichen Integration in das Ortsbild sowie allfälligen Infrastrukturkapazitäten (z.B. Verkehrskapazitäten u.a.).	
	⁶ Koordination Störfallvorsorge Bei Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11 a Abs. 2 StFV prüft die Planungsbehörde die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme bei der zuständigen Vollzugsbehörde einzuholen und es sind Massnahmen zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.	
	⁷ Koordination mit Gemeinde Vorgängig zu den Entwurfsarbeiten kontaktiert der Bauherr oder Projektverfasser die Bauverwaltung zwecks allfälliger Präzisierung der Mindestanforderungen oder speziellen Anforderungen bezüglich der vorgängig notwendigen Konzept- oder Variantenstudien. Die konzeptionelle Diskussion mit der Gemeinde ist frühzeitig mittels eines Richtprojekts sicherzustellen. Je nach Lage oder Situation kann die zuständige Behörde auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Abklärungen verlangen.	
	⁸ Beurteilung von Gestaltungsplänen Sämtliche Planungsvorhaben sind der Planungsbehörde frühzeitig zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Planungsbehörde und die Baubehörde können auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten bestellen oder eine Fachperson beiziehen	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 27 Mobilfunkantennen ¹ Anlass Die Evaluation von Standorten für Mobilfunkantennen (die in der Umgebung als solche erkennbar sind) erfolgt gemäss den Prioritäten des nachfolgenden Kaskadenmodells.	
	² Prioritäten Eine Mobilfunkantenne gemäss folgenden Prioritäten kann erstellt werden: – Priorität 1: Industrie- und Gewerbezone nördlich der Bahnlinie – Priorität 2: Industrie- und Gewerbezone südlich der Bahnlinie – Priorität 3: Wohn- und Gewerbezone – Priorität 4: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Ausnahme Kindergarten- und Schulareale) und min. viergeschossige Gebäude – Priorität 5: alle weiteren Flächen In Bauzone untergeordneter Priorität kann eine Mobilfunkantenne gemäss Absatz 1 nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzone übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in der Wohnzone und in der Kernzone eine Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend der Versorgung dieser Zone dient.	
	³ Koordination mit bestehenden Antennen Eine neue Mobilfunkantenne in Bauzone gem. Absatz 1 muss, insofern möglich, mit einer bestehenden Antenne koordiniert werden. Falls die neue Antenne auch in einer Bauzone übergeordneter Priorität möglich wäre, ist - unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen - in umfassender Interessensabwägung zu entscheiden, ob sie dort zu erstellen oder mit der bestehenden Antenne zu koordinieren ist.	
	⁴ Standortevaluation Die Mobilfunkanbieter nehmen die Standortevaluation in Zusammenarbeit mit der Bewilligungsbehörde vor. Diese kann verlangen, dass innerhalb der Zone mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden. Für die Standortevaluation gilt das Dialogmodell gemäss Vereinbarung über die Standortevaluation und –koordination zwischen Kanton, Gemeinden und Mobilfunkbetreibern	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 28 Kulturobjekte	
	a) Geschützte Kulturobjekte	
	¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Gebäude sind auf Grund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Sie sind entsprechend der Schutzverfügung zu erhalten und zu unterhalten, so dass ihr Bestand gesichert ist.	
	² Alle Veränderungen am Äusseren und Inneren des Kulturobjekts sowie der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere: – Erneuerung, Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten, – sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.	
	³ Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig im Zeitpunkt des Vorprojektes mit der Denkmalpflege abzusprechen.	
	b) Schützenswerte Kulturobjekte	
	¹ Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Gebäude sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.	
	² Die Bauten sind möglichst ungeschmälert in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer alten Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren zu erhalten. Allfällige Abweichungen, die im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig sind, sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.	
	³ Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung nachweislich unverhältnismässig ist. Im Falle eines Abbruchs ist gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorzulegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.	
	⁴ Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baubehörde und der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz vorgängig zu besprechen. Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	c) Erhaltenswerte Kulturobjekte	
	¹ Bei den als erhaltenswert bezeichneten Gebäuden handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe (Situationswert) im Ortsbild Bedeutung zukommt.	
	² Sie sollen in Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden.	
	³ Ein Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das obengenannte Eigenschaften einhält. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig.	
	⁴ Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts mit der Baubehörde vorgängig zu besprechen. Baugesuche sind von der Baubehörde einer Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten	
	d) Umgebungsschutz	
	¹ Bei den im Zonenplan bezeichneten Arealen mit Umgebungsschutz soll neben den Gebäuden auch die charakteristische Umgebung möglichst erhalten bleiben. Die bauliche Entwicklung gemäss den Zonenvorschriften ist zulässig. Vorhaben müssen aber Rücksicht nehmen auf die jeweilig prägenden und charakteristischen Elemente (z.B. Vegetation, Topografie, strukturierende Grünelemente, Sichtbeziehungen).	
§13 Landwirtschaftszone		Verschoben
¹ Zweck	Sicherung ausreichender Kulturf lächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft.	
² Nutzung	Bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzung in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierender Gartenbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen des RPG und des PBG.	
³ Bauweise	Bauten haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung sowie Umgebungsge- staltung ins Landschaftsbild einzufügen.	
⁴ Baumasse	Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen und Bedürfnisse: Geschosse	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§14 Abbauzone		Versoben
¹ Zweck Die Zone dient dem geordneten Kiesabbau, der Wiederauffüllung und der Rekultivierung des Kiesabbaugebietes. Der Abbau und die Wiederherstellung erfolgen gemäss dem Zonen- und Gestaltungsplan, RRB Nr. 3294, datiert vom 19.12.1995.		
§15 Gärtnereizone G		Versoben
¹ Zweck Zone für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe		
² Nutzung Es sind nur Bauten entsprechend der bestehenden Nutzung als Gärtnerei- oder Gartenbaubetrieb (Produktion und Verkauf) zulässig. Wohnnutzung ist nicht zugelassen. Auf Parzelle GB Dulliken Nr. 2296 sind keine Hochbauten zulässig.		
³ Baumasse Gebäudehöhe Firsthöhemax. 10.00 m	max. 7.50 m	
⁴ Empfindlichkeitsstufe ES III		
⁵ Nachnutzung Die Aufgabe des Gärtnereibetriebes hat die Rück- bzw. Einzonung in die Landwirtschaftszone zur Folge.		
§16 Reitplatzzone		Versoben
¹ Zweck Die Reitplatzzone ist bestimmt für einen zum Pferdestall auf Parzelle GB Nr. 144 gehörenden Reitplatz mit den nötigen Parkplätzen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.		
§17 Uferschutzzone		Versoben
¹ Zweck Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation und Freihaltung der Uferbereiche von Bauten und Anlagen sowie Renaturierung und Revitalisierung der Fliessgewässer.		
² Nutzung Schilf-, Baum- und Gebüschbestände dürfen nicht entfernt oder vermindert werden. Zulässig sind Unterhalts- und Pflegemassnahmen wie das Mähen der Borde, das Verjüngen und Durch-lichten der Ufergehölze.		
³ Zonengrenze Innerhalb des Baugebietes gilt die Uferschutzzone als zum Baugebiet gehörend. Das Bauen an die Zonengrenze ist zulässig. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.		
⁴ Veränderungen Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit solche nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Unterhalt dienen, sind unzulässig.		
⁵ Unterhalt Es gilt die Stoffverordnung des Bundes.		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§18 Landschaftsschutzzone		Verschoben
¹ Zweck Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern und die Aufwertung der typischen Lebensräume der in diesen Arealen anzutreffenden Tiere und Pflanzen.		
² Abgrenzung Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sind (auch ohne entsprechende planerische Darstellung) nicht dieser Zone zugeteilt.		
³ Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, soweit und sofern dies mit der Zweckumschreibung nach Abs. 1 hier vor vereinbar ist.		
⁴ Bauten Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Der Unterhalt und die Erneuerung von Drainagen sind erlaubt.		
⁵ Landschaftselemente Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Gehölze, Bachläufe etc. sind im Sinne von Art. 18 Abs. 1bis NHG und § 20 NHV geschützt und ungeschmälert zu erhalten.		
⁶ Ausnahmen Ausnahmen bezüglich Abs. 4 sind für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände möglich, wenn diese auf den beanspruchten Standort angewiesen sind. Massnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes (Heckenpflanzungen) oder des Naturhaushaltes (Renaturierungen an Bächen) sind zulässig. Auch Massnahmen zum Schutz vor Naturgewalten sind zulässig.		

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§19 Waldrandschutzzone	(aufgehoben)	Unter «Naturobjekte» geregelt
¹ Zweck Die Waldrandschutzzone bezweckt den Schutz der Waldränder vor baulicher Ausnützung und die Erhaltung bzw. Aufwertung des wertvollen Übergangsbereiches zwischen Wald und offenem Land. In Ergänzung zur naturschützerischen Behandlung des Waldrandes (stufiger, gebuchteter Aufbau) bezweckt sie zudem eine naturnahe Bewirtschaftung des dem Waldrand vorgelagerten Landes auf einer Breite von 10 m.		
² Nutzung naturnahe land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung		
³ Bauten und Anlagen In der Waldrandschutzzone dürfen keine Bauten und Anlagen, auch keine Kleinbauten wie Gartenhäuschen, Einfriedigungen, Kompostsilos, Grillplätze o.Ä. sowie keine Wege oder Strassen erstellt werden (§ 3 Waldfeststellungsverordnung).		
⁴ geschützter Waldrand Der im Gesamtplan speziell gekennzeichnete Waldrand beim Schützenhaus ist so zu unterhalten, dass der vorgelagerte Wiesenstreifen nicht verbuschen kann. Die Trockenheit des Standortes ist zu wahren.		
⁵ Terrainveränderungen Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Aufwertung der Waldränder als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.		
⁶ besondere Bestimmungen Für die Bewirtschaftung eines drei Meter breiten Streifens ausserhalb des Waldrandes gelten die Bestimmungen der Stoffverordnung des Bundes.		
⁷ Zuständigkeit Zuständig für die Aufsicht ist die Bau-, Werk- und Umweltschutzkommission. Für den Unterhalt sind die Bewirtschafter verantwortlich.		
§20 Grundwasserschutzzone Niedere Ey	§ 29 Grundwasserschutzzone Niedere Ey	
¹ Zweck Die auf diese Grundwasserschutzzone anwendbaren Bestimmungen sind im RRB Nr. 2376, datiert vom 10.12.2001, zugrunde gelegt.	¹ Die auf diese Grundwasserschutzzone anwendbaren Bestimmungen sind im RRB Nr. 2376, datiert vom 10.12.2001, zugrunde gelegt.	Überarbeitung Schutzzone ist im Gang.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§21 Hecken/Naturobjekte	§ 30 Naturobjekte	
Die im Zonenplan eingetragenen Hecken sind nach NHV geschützt. Die Naturobjekte sind zu erhalten.	¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte (Hecken, Bäume, besondere Waldrandstandorte, Waldränder) sind geschützt. Zusätzlich zu diesen bezeichneten Naturobjekten sind auch jene Bäume zu erhalten, die im öffentlichen Strassenraum oder zwischen der Strasse und der Baulinie stehen sowie einen Stammdurchmesser von mindestens 35 cm haben.	Zusätzlicher Baumschutz entlang Strassen
	² Diese Naturobjekte dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. Nutzungs- und Pflegebestimmungen richten sich nach den Hinweisen im kommunalen Naturinventar sowie der kantonalen Heckenrichtlinie (Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen, 2015). Nutzungs- und Pflegebestimmungen können auch in Verträgen mit den Eigentümern / Bewirtschaftern geregelt werden.	
	³ Soll ein geschützter oder zu erhaltender Baum gefällt werden, muss ein Fällgesuch eingereicht werden. Eine Fällbewilligung ist zu erteilen, wenn mit dem Fortbestand eines Baumes eine Gefahr verbunden ist, eine Fällung als Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand oder aus Gründen der Wohnhygiene geboten erscheint oder wenn das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint. Eine geeignete Ersatzpflanzung mit standortgerechten und einheimischen Baumarten kann angeordnet werden.	
	⁴ Die Gemeinde kann eine Fachperson mit der Beurteilung auf Kosten des Gesuchstellers beauftragen.	
	⁵ Werden geschützte Naturobjekte ohne Bewilligung beseitigt, so wird eine Ersatzpflanzung oder eine zweckgebundene Abgabe verfügt, welche dem Aufwand für eine Ersatzpflanzung entspricht. Ausserdem kann in schweren Fällen ein Strafverfahren eingeleitet werden. Der Friedensrichter kann Verstösse mit einer Busse bis zu Fr. 300.00 bestrafen. Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Strafbestimmungen.	Sanktionen werden via PBG (§§ 151 und 153) nicht explizit genug geregelt, daher spezielle Erwähnung

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	§ 31 Gefahrenzonen ¹ Zweck Die im separaten Naturgefahrenplan dargestellten Gefahrenzonen bezwecken den Schutz von Personen und Gütern primär mittels raumplanerischer und, wo nicht anders möglich, baulicher Massnahmen. Die Gefahrenzone ist den Grundnutzungszonen überlagert. Die Vorgaben zu den Naturgefahren bezwecken den Schutz von Mensch, Tieren und Sachwerten vor Naturgefahren, primär mittels raumplanerischen und wo nicht anders möglich, baulichen Massnahmen. Die jeweiligen Naturgefahrenzonen sind im Naturgefahrenplan dargestellt. Der Naturgefahrenplan umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung. Ausserhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung ist die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons zu konsultieren.	
	Gefahrenbereich Überschwemmung ² Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich, rot) Allgemein: Neubauten sind nicht zulässig. Für bestehende Bauten sind die notwendigen Massnahmen einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen abzuklären (zum Beispiel bauliche Massnahmen, Notfallplanung). Dabei hat die kommunale Baubehörde mit der Koordinationsstelle Naturgefahren zusammen zu arbeiten. Wenn bauliche Massnahmen ergriffen worden sind, die eine Neu beurteilung der Gefährdung nach sich ziehen, sind die Auflagen unter Einbezug der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren festzulegen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§ 22 Naturgefahrenbereich Sandrain/Golpen In diesem Bereich ist bei Bauvorhaben ein Geologe zur Baugrunduntersuchung beizuziehen. Dabei ist insbesondere auf die Rutschgefährdung und auf die Ableitung der Hang- und Sickerwasser zu achten. Auszug aus aktuellem Baureglement bezüglich Vorschriften in Rutschgebieten (insb. Golpen/Sandrain): – Bei Bauvorhaben oder Geländeänderungen ist durch einen Spezialisten (Geologe/Ingenieur) zu prüfen, ob dadurch die Möglichkeit einer erhöhten Rutschgefährdung sowohl auf der betroffenen als auch den benachbarten Parzellen gegeben ist. Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen gebührend Rechnung zu tragen. – Bei tiefgründigen Bauvorhaben ist zusätzlich der Nachweis der Standfestigkeit von allfälligen Baugruben- und Geländeböschungen zu erbringen. Dies erfordert in der Regel eine Baugrunduntersuchung Es sind dem Bauwerk angepasste, ausreichende Drainagemassnahmen einzuplanen, um Hang- und Sickerwasseraustritte vollständig zu fassen und ableiten zu können	³ Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich, blau) Allgemein: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist nur unter Auflagen zulässig. Besonders sensible Objekte sind im Gebotsbereich nicht zulässig. Das heisst, Bauten und Anlagen, in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die schwierig zu evakuieren sind, an welchen beziehungsweise durch welche grosse Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe, an welchen grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind. Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern. Überschwemmung/Übersarung: Bei Gefahr durch Überschwemmung/Übersarung sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. Wertkonzentrationen und Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Rutschung: Der Gefährdungssituation durch Rutschungen ist mit einer der konkreten Rutschgefahr angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Vor Baubeginn ist ein geologisches Baugrundgutachten einzureichen. Baugrubenböschungen müssen beurteilt und richtig bemessen sein. Allfällige Massnahmen sind zu prüfen (Baugrube während Bauphase sichern, verstärkte Bauweise im Rutschgebiet, nicht in Rutschgebiete entwässern oder Versickern u.ä.). Zuständigkeit: Mit dem Baugesuch sind die der Gefahrenquelle entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die kommunale Baubehörde prüft die vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Abklärungen und Massnahmen, wie zum Beispiel Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁴ Geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb-weiss schraffiert) Grundsatz: Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften ist zulässig. Bei der Planung und beim Bau von Bauten und Anlagen ist möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen. Bei besonders sensiblen Objekten sind folgende Schutzmassnahmen vorzusehen: – Bei Überschwemmung- oder Übersarungsgefahr sind die Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge etc.) zu den Untergeschossen erhöht auszuführen oder wasserdicht auszubilden. – Wertkonzentrationen und das Lagern von umweltgefährdenden Materialien im Untergeschoss sind zu vermeiden. – Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Besonders sensible Objekte sind Bauten und Anlagen, – in denen sich besonders viele Menschen aufhalten oder die schwierig zu evakuieren sind, – an welchen beziehungsweise durch welche grossen Folgeschäden auftreten können, wie z.B. Lager gefährlicher Stoffe, – an welchen grossen finanziellen Schäden zu befürchten sind. Die Baubehörde informiert die Bauherren entsprechend. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren einbezogen werden.	
	⁵ Oberflächenabfluss – Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen. Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf. – Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Das Wasser ist schadfrei abzuleiten oder die Gebäudeöffnungen sind wasserdicht auszuführen. Die örtlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten. – Die Baubehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
§23 geschützte archäologische Fundstellen Die archäologischen Funde sind unmittelbar aufgrund von § 5 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung geschützt. Vor Erteilung einer Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung zu unterbreiten, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§ 17 Kulturdenkmälerverordnung).	§ 32 Geschützte archäologische Fundstellen ¹ Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen. ² Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan oder deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen. ³ Bei allen Grabarbeiten in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.	Gemäss aktuellen kant. Vorgaben
§24 Schadstoffbelastete Böden nach § 13^{bis} KAV¹ ¹ Beschreibung Im ausgewiesenen Gebiet "schadstoffbelastete Böden" muss mit Belastungen des Bodens über den Richtwerten gemäss VBBo gerechnet werden. Lokal sind auch Überschreitungen der Prüf- und Sanierungswerte nicht auszuschliessen. Schadstoffbelastete Böden mit Überschreitungen der Richtwerte VBBo werden im Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden nach § 13bis Abs. 1 KAV erfasst. Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte i.S. von Art. 2 AltIV sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte (Altlastenkataster) nach Art. 32c Abs. 2 USG bzw. Art. 5 AltIV eingetragen.	§ 33 Belastete Standorte / Bodenbelastung ¹ Die belasteten Standorte (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) sowie die Böden mit Verdacht auf eine Schadstoffbelastung sind im Kataster der belasteten Standorte (geo.so.ch/map/kbs) bzw. im Prüferimeter Bodenabtrag (geo.so.ch/map/bodenabtrag) des Kantons verzeichnet. Beim Bauen auf diesen Standorten/Böden kommt § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung.	
² Handlungsanweisungen Bei Bauvorhaben im Zusammenhang mit Aushub schadstoffbelasteter Böden ist die Einwohnergemeinde gemäss § 12 KAV für den Vollzug im Rahmen des Baugesuchs- oder Sondernutzungsverfahrens zuständig. Ausserhalb der Bauzone erfolgt das Verfahren nach § 38bis PBG. Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden gestützt auf Art. 34 USG, Art. 8 ff. VBBo und Art. 16 AltIV durch die zuständige kantonale Behörde verfügt.	(aufgehoben)	
³ Schadstoffbelastete Böden, die belastete Standorte i.S. von Art. 2 AltIV sind, werden bei Überschreitung der Sanierungswerte in den Kataster der belasteten Standorte (Altlastenkataster) nach Art. 32c Abs. 2 USG bzw. Art. 5 AltIV eingetragen	(aufgehoben)	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
Schluss- und Übergangsbestimmungen	SCHLUSS- UND WEITERE ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	
§25 Verfahren	§ 34 Verfahren	
¹ Erlass Für den Erlass von Zonenvorschriften gilt das Verfahren nach §§ 15 ff. PBG.	¹ Erlass Für den Erlass von Zonenvorschriften gilt das Verfahren nach §§ 15 ff. PBG.	
§26 Inkrafttreten/Übergangsrecht	§ 35 Inkrafttreten/Übergangsrecht	
¹ Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.	¹ Inkrafttreten Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.	
² Anwendung Das Reglement findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.	² Anwendung Das Reglement findet Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.	
	³ Aufgehobene Bestimmungen Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben, insbesondere: – das Zonenreglement, genehmigt am 27.04.2010 (RRB Nr. 777); – der Zonenplan, genehmigt 27.04.2010 (RRB Nr. 777); – der Erschliessungsplan, genehmigt 27.04.2010 (RRB Nr. 777); – die seither genehmigten Änderungen der Nutzungsplanung (Teilzonenpläne, Teilerschliessungspläne und Teilrevisionen des Zonenreglements).	
	⁴ Aufgehobene Gestaltungspläne Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden folgende rechtskräftige Gestaltungspläne aufgehoben – Gestaltungsplan Neumatt-Grossacker, genehmigt am 01.05.1984 (RRB Nr. 1984/1268) – Gestaltungsplan Hagnau mit SBV, genehmigt am 12.03.1985 (RRB Nr. 1985/740) – Gestaltungsplan Glasacker II mit SBV, genehmigt am 09.09.1986 (RRB Nr. 1986/2652) – Gestaltungsplan Schollacker, GB Nr. 1078, 1173 inkl. SBV, genehmigt am 14.01.1992 (RRB Nr. 1992/68) – Gestaltungsplan Langmatt mit SBV, genehmigt am 21.05.1984 (RRB Nr. 1984/1478) – Änderung Gestaltungsplan Langmatt inkl. SBV, genehmigt am 13.11.1990 (RRB Nr. 1990/3705) – Gestaltungsplan Bielacker mit SBV GB Nr. 366/367, genehmigt am 12.03.2002 (RRB Nr. 2002/465)	

Anhang 1: Übersicht Bauzonenvorschriften

Rechtskräftiges Zonenreglement

Zone	§	AZ	GZ	GH	FH	GFZ	ES
W2	2	0.45	1-2	7.5	12.5	40 %	II
W3	3	0.60	3	10.5	15.5	40 %	II
W4	4	0.60	4	13.5	18.5	40 %	II
Z3	5	0.60	3	10.5	15.5	20 %	III
Z4	6	0.80	4	13.5	18.5	20 %	III
GW2	7	0.45	1-2	7.5	12.5	40 %	III
GW3	8	0.60	3	10.5	15.5	30 %	III
IG1	9	frei	frei	20.0	frei	frei	IV
IG2	10	frei	frei	12.0	frei	frei	IV
öBA	12	frei	frei	frei	frei	frei	II
LWZ	13	gem. § 12	gem. § 12	gem. § 12	gem. § 12	gem. § 12	gem. § 12
ABZ	14	gem. § 13	gem. § 13	gem. § 13	gem. § 13	gem. § 13	gem. § 13
G	15	frei	frei	7.5	10.0	frei	III
R	16	gem. § 15	gem. § 15	gem. § 15	gem. § 15	gem. § 15	gem. § 15

AZ: zulässige Ausnutzungsziffer GZ: zulässige Geschosszahl GH: zulässige Gebäudehöhe FH: zulässige Firsthöhe GFZ: minimale Grünflächenziffer ES: Empfindlichkeitsstufe (ohne Vorbelastung)

Revidiertes Zonenreglement

Zone	Überbauungsziffer* oberirdisch Unterniveaubauten	Vollgeschosse	Fassadenhöhe (m)	Gesamthöhe (m)	Gebäudelänge (m)	Grünflächenziffer	Lärmempfindlichkeitsstufe
W2/W2+	30 % 10 %	1-2	7.50 W2+: 10.50	12.50 W2+: 10.50	22.00	40 %	II / III gem. Zonenplan
W2E	35 % 10 %	1-2	7.50	12.50		40 %	II / III gem. Zonenplan
W3	35 % 10 %	3	10.50	15.50		40 %	II / III gem. Zonenplan
W4	35 % 10 %	4	13.50	18.50		40 %	II / III gem. Zonenplan
Z3	40 % 10 %	3	10.50	15.50		20 %	III
Z4	40 % 10 %	4	13.50	18.50		20 %	III
Z6	40 % 10 %	6	19.50	24.50		20 %	III
Z7	40 % 10 %	6	19.50	24.50		15 %	III
GW3	35 % 10 %	3	10.50	15.50		30 %	III
GWHu			gem. Zonenbestimmungen				
IG1	frei	frei	20.00	frei		20 %	IV
IG2	frei	frei	12.00	frei		20 %	IV
öBA	frei	frei	frei	frei		frei	II III (Fussballplatz)

* Bei altrechtlichen Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, können Aufstockungen nur noch im Flächenumfang der Überbauungsziffer erfolgen. Die kant. Bestimmungen zu

Attika- und Dachgeschossen bleiben vorbehalten.

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	ANHANG 2: PFLICHTENHEFTE GESTALTUNGSPLÄNE / ERSCHLIESSUNGSPLÄNE	
	Ergänzend zu den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne sind für die nachstehenden Areale mit Gestaltungsplanpflicht noch die nachstehenden Pflichtenhefte zu berücksichtigen.	
	¹ GP Bodenacker West (W2) (Parz. GB Nrn. 348 und 1512): – Umfang des Bonusgeschosses (Höhe, Verteilung auf Bauten) ist unter Berücksichtigung des Gesamtbildes und der Verträglichkeit am Siedlungsrand zu planen; – kompakte Bauweise; – Strassenerschliessung ab «Im Bodenacker»; – verkehrsberuhigte innere Erschliessung; – Sicherstellung mindestens einer öffentlichen Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger in Nord-Süd Richtung; – gemeinsame unterirdische Parkierungslösung oder in Kombination mit GP Bodenacker Süd; – Gestaltung des Siedlungsrandes; – Berücksichtigung der Sichtbeziehungen.	Separates Pflichtenheft für Sektor West

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	² GP Bodenacker Süd (W2) (Parz. GB Nrn. 348, 350, 352, 353, 1464, 1512 und 2776) – Umfang des Bonusgeschosses (Höhe, Verteilung auf Bauten) ist unter Berücksichtigung des Gesamtbildes und der Verträglichkeit am Siedlungsrand zu planen; – kompakte Bauweise; – Strassenerschliessung Sektor Süd (Parzelle GB-Nr. 350, 352, 353, 1564 und) ab Mattenstrasse; – Strassenerschliessung Sektor West (Parzelle GB-Nr. 348, 1512) ab Im Bodenacker; – Gemeinsame unterirdische Parkierungslösung oder in Kombination mit GP Bodenacker West; – Verkehrsberuhigte innere Erschliessung; – Sicherstellung mindestens einer öffentlichen Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger in Nord-Süd sowie Ost-West-Richtung; – Sicherstellung der notwendigen Wendemöglichkeiten innerhalb des Gebiets; – Gestaltung des Siedlungsrandes (sanfter Übergang in die Landschaft); – Berücksichtigung der Sichtbeziehungen. – Teilgestaltungspläne sind zulässig. – die Potenzialstudie «Bodenacker» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.	Separates Pflichtenheft für Sektor Süd Teilgestaltungspläne sind bereits gem. §26 möglich Potenzialstudie ist gemeindeinterne Diskussionsgrundlage
	³ GP Bodenacker Mitte (W3) (Parz. GB Nrn. 1460, 1470, 2776): – kompakte Bauweise; – unterirdische Parkierungslösung; – Erschliessung über Mattenstrasse; – Sicherstellung mindestens einer öffentlichen Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger in Ost-West-Richtung.	
	⁴ GP Bodenacker Nord (W3) (Parz. GB Nr. 355): – kompakte Bauweise; – unterirdische Parkierungslösung; – Erschliessung über Im Bodenacker.	
	⁵ GP Mattenstrasse (GW3) (Parz. GB Nr. 330): – Bestimmung des Wohnanteils unter Berücksichtigung der Lärmsituation zur angrenzenden Industriezone; – Gestaltung des Siedlungsrandes.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁶ GP Wolfacker Nord (W4) (Parz. GB Nrn. 1411, 1446, 1447, 1488, 1489, 1383, 1365) – ein zusätzliches Bonus-Geschoss ist nur jeweils in der ersten Bautiefe entlang des westlichen, nördlichen und östlichen Randes des Schildes zulässig; – gemeinsame unterirdische Parkierungslösung; – gemeinschaftliche Aussenanlagen; – die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.	
	⁷ GP Wolfacker Mitte (W3) (Parz. GB Nrn. 1300, 2590, 1045 und 2581) – ein zusätzliches Bonus-Geschoss ist nur in der ersten Bautiefe entlang Kantonsstrasse zulässig (sofern Ersatzneubauten ermöglicht werden sollen); – entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen); – Abstimmung einer einheitlichen Fassadenstellung entlang der Kantonsstrasse sowie der Attikageschosse; – Strassenerschliessung ab Gemeindestrasse Wolfackerstrasse; – gemeinsame unterirdische Parkierungslösung; – die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.	
	⁸ GP Wolfacker Ost (W3) (Parz. GB Nrn. 907, 908, 883, 882, 881) – Klärung einheitlicher Umgang mit bestehenden Gebäuden entlang Kantonsstrasse (Erhalt oder Ersatzneubauten); – ein zusätzliches Bonus-Geschoss ist nur in der ersten Bautiefe entlang Kantonsstrasse zulässig (sofern Ersatzneubauten ermöglicht werden sollen); – entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen); – Abstimmung einer einheitlichen Fassadenstellung entlang der Kantonsstrasse sowie der Attikageschosse; – Strassenerschliessung ab Gemeindestrasse Wolfackerstrasse; – gemeinsame unterirdische Parkierungslösung; – die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	⁹ GP Im Schäfer West (Z3) (Parz. GB Nrn. 1418, 1185 bis 1205) – im Rahmen des Gestaltungsplans darf maximal ein zusätzliches Bonusgeschoss realisiert werden; – städtebauliche Akzentuierung am Knoten Kantonsstrasse/Im Schäfer; – entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen); – Strassenerschliessung ab Gemeindestrasse Im Schäfer; – die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.	Ist in § 26 geregelt
	¹⁰ GP Grossacker (W4) (Parz. GB Nrn. 896, 1078, 1173) – kein zusätzliches Bonusgeschoss zulässig; – entlang der Kantonsstrasse sind für Wohnnutzungen lärmschützende Typologien zu prüfen (z.B. Grundrisse, Wohnungsanordnungen); – Abstimmung einer einheitlichen Fassadenstellung entlang der Kantonsstrasse sowie der Attikageschosse; – Strassenerschliessung ab Gemeindestrassen; – gemeinsame unterirdische Parkierungslösung; – die Studie «Masteridee Schäfer» dient als konzeptionelle Orientierungsgrundlage.	
	¹¹ GP Bachweg (W3) (Parz. GB Nrn. 1019, 1133, 1134) – kein zusätzliches Bonusgeschoss zulässig; – Berücksichtigung eines verträglichen Übergangs zu den angrenzenden Wohnzonen. – Gestaltung des Siedlungsrandes	
	¹² GP Rössler Süd+ Nord (W2) (Parz. GB Nrn. 371, 963, 1311, 1310, 1837, 2866) – Erschliessung über Bahnhofstrasse; – Berücksichtigung der Naturgefahrensituation; – Gestaltung des Siedlungsrandes.	
	¹³ GP Rössler Süd (Z3, W3) (Parz. GB Nrn. 1484, 993, 1339, 1485, 1800, 658) – Erschliessung über Bahnhofstrasse; – Berücksichtigung eines verträglichen Übergangs zu den angrenzenden Wohnzonen.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	¹⁴ GP Sandrain (W2) (Parz. GB Nrn. 679, 1561) – In einer Bautiefe von 25 m entlang dem Sandrainring (GB Nr. 1561 und südlicher Teil von GB Nr. 679) ist kein zusätzliches Bonus-Geschoss zulässig; – ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept ist vorgängig im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu erarbeiten; die Art des Verfahrens wird vom Gemeinderat bestimmt; – Erschliessung nördlicher Teil: ab Engelbergstrasse, mit Sammelparkierungskonzept im nördlichen Bereich der Parzelle GB Nr. 679 (inkl. Option für Erschliessungs- und/oder Parkierungslösung zu Gunsten Parzelle GB Nr. 680, diese Option ist privatrechtlich zu lösen); – Erschliessung südlicher Teil: über den Sandrainring dürfen maximal zwei Bautiefen erschlossen werden. – Die kommunale Entsorgung (Kehrrichtabfuhr) erfolgt nur bis zur Gemeindestrasse; – Berücksichtigung der Naturgefahrensituation.	
	¹⁵ EP Sandrain (W2) (Parz. GB Nrn. 676, 1428, 1495, 1496, 1497) – Erstellung Teilerschliessungsplan zwecks privater Gesamterschliessung ab Gemeindestrasse. – Berücksichtigung der Erschliessungsnormen (insb. VSS) – Sicherung einer Fläche für einen allfälligen Ausbau der bestehenden privaten Zufahrtsstrasse auf Parzelle GB Nr. 680 (namentlich bei einem Ausbau des Gebäudes). Diese Forderung fällt dahin, wenn die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 680 anderweitig gesichert wird oder ein Ausbau der Zufahrt nicht nötig ist. – Die kommunale Entsorgung (Kehrrichtabfuhr) erfolgt nur bis zur Gemeindestrasse.	Perimeter beschränkt sich auf drei nicht erschlossene Parzellen
	¹⁶ EP Säliloch (W2) (Parz. GB Nr. 2304 sowie allfällig weitere entlang auszubauender Zufahrt) – Erstellung Teilerschliessungsplan zwecks Realisierung einer öffentlichen Erschliessung; – Berücksichtigung der Erschliessungsnormen (insb. VSS); – Abstimmung mit Rodungsvorhaben.	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	ANHANG 3: KULTUROBJEKTE Kantonal geschützte Kulturobjekte (rot) – a. Wohnhaus, Säliloch 9 – b. Speicher, Rütliweg 73a – c. Brunnen Dorfstrasse 17 – d. Brunnen Dorfstrasse 33 – e. Wegkreuz, Alte Landstrasse – f. Wegkreuz, Chrüzacker – g. Wegkreuz, Dorfstrasse – h. ehem. Schuhfabrik Hug, Hugstrasse 1 – i. Franziskushaus, Junkernbrunnenweg 25 – j. Brunnen, Dorfstrasse, GB 655 (Schulareal) – k. Madonna-Statue, Bahnhofstrasse 46, GB 637 (kath. Kirche)	
	Schützenswerte Kulturobjekte (blau) – a. Katholische Wendelinskirche mit Kirchturm, Bahnhofstrasse 46-48 – b. Pfarrhaus, Bahnhofstrasse 44 – c. Zwinglikirche, Kleinfeld 2a – d. Bauernhaus, Wilberg 27 – e. Anbau zu Wohnhaus, Säliloch 9 – f. Bauernhaus, Im Bifang 2 – g. Wohnhaus, Engelbergstrasse 6 – h. Wohnhaus, Dorfstrasse 25 – i. Bauernhaus, Dorfstrasse 20 – j. Bauernhaus, Hardstrasse 24 – k. Ehemalige Radiatorenfabrik, Industriestrasse 16c – l. Wohn- und Gewerbehause, Niederämterstrasse 74	

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement	Erläuterungen
	Erhaltenswerte Kulturobjekte (grün) – a. Wohnhaus, Dorfstrasse 2 – b. Wohnhaus, Dorfstrasse 4 – c. Wohnhaus, Dorfstrasse 5 – d. Wohnhaus, Dorfstrasse 6 – e. Wohnhaus, Dorfstrasse 11b – f. Wohnhaus, Dorfstrasse 13 – g. Wohnhaus, Dorfstrasse 15 – h. Wohnhaus, Dorfstrasse 17 – i. Wohnhaus, Dorfstrasse 19 – j. Wohnhaus, Dorfstrasse 21 – k. Wohnhaus, Dorfstrasse 23 – l. Wohnhaus, Dorfstrasse 26 – m. Wohnhaus, Dorfstrasse 28 – n. Wohnhaus, Dorfstrasse 31 – o. Wohnhaus, Dorfstrasse 33 / Sandrain 1 – p. Wohnhaus, Engelbergstrasse 2 – q. Gewerbe-/Wohnhaus, Niederämterstrasse 54 – r. Bäuerlicher Vielzweckbau, Sandrain 10 – s. Bäuerlicher Vielzweckbau, Sandrain 16 – t. Bäuerlicher Vielzweckbau mit Laube, Lehmgrube 21 – u. Wohnhäuser, Maienweg 1-6, Bahnhofstrasse 5 und 7 – v. Altes Schulhaus, Bahnhofstrasse 51	h: Neubau der keine Schutzmassnahme benötigt.

ANHANG 4: NATUROBJEKTE

Nummer	Objekt	Lage
Uferbestockung, Weiher, Hecken, Gehölz		
1.2a	Uferbestockung	Bach Lehmgruben oben
1.3	Uferbestockung	Dorfbach
1.4	Uferbestockung	Quellgerinne Rüti
1.6	Uferbestockung	Bach Niggelisberg (Gemeindegrenze)
2.2	Weiher	Katzenweiher
2.3	Weiher	Junkerbrunnenweiher
6.1	Hecke	Untere Ei
6.4	Hecke	Untere Ei
6.5	Hecke	Obere Ei
6.6	Hecke	Untere Ei
6.7	Hecke	Bodenackerstrasse
6.8	Hecke	Gewerbeareal Bodenacker
6.9	Hecke	Niederämterstrasse
6.10	Feldgehölz	Sandrain – Allmend
6.13	Hecke	Engelberg
6.14	Hecke	Engelberg
6.15	Hecke	Engelberg
6.16	Hecke	Engelberg – Boniger
6.17	Hecke	Sandrain – Allmend
6.18	Hecke	Sandrain – Allmend
6.19	Hecke	Sandrain – Allmend / Golpenmatt
6.21	Hecke	Büziberg
6.22	Hecke	Nassmatt
6.23	Hecke	Rüti
6.25	Hecke	Täli
6.26	Hecke	Täli
6.27	Hecke	Lehmgruben
6.28	Hecke	Lehmgruben – Dorfstrasse
6.29	Hecke	Schäfer – Langfeld
6.31	Hecke	Engelberg – Chalberweid

6.16 ist Wald (bzw. Wald-
rand 9.6)

6.32	Hecke	Engelberg
6.33	Hecke	Golpen
6.34	Hecke	Oberi Ei
6.36	Hecke	Grund
6.37	Hecke	Franziskushaus

Bäume

7.A	Einzelbaum	Chlifeld
7.B	Einzelbaum	Chlifeld
7.C	Baumgruppe	Chlifeld
7.D	Baumreihe	Alters- und Pflegeheim Brüggl
7.E	Baumreihe	Alters- und Pflegeheim Brüggl
7.F	Einzelbaum	Büchsacker
7.2	Einzelbaum	Lehmgruben
7.3	Einzelbaum	Golpen
7.4	Baumgruppe	Schwizeracker
7.5	Einzelbaum	Schwizeracker
7.6	Baumgruppe	Schwizeracker
7.7	Baumgruppe	Kreuzacker
7.8	Einzelbaum	Bodenacker
7.10	Einzelbaum	Dorfstrasse
7.11	Einzelbaum	Engelberg – Felli
7.12	Einzelbaum	Lehmgruben
7.13	Baumgruppe	Deistler
7.15	Baumgruppe	Beim Schützenhaus
7.16	Einzelbaum	Engelberg
7.17	Baumgruppe	Engelberg
7.18	Baumreihe	Sandrainallmend / Rütitali
7.19	Einzelbaum	Golpen
7.20	Einzelbaum	Golpen 1
7.21	Baumreihe	Alte Landstrasse / Bahnhofstrasse
7.22	Einzelbaum	Kreuzweg / Alte Landstrasse
7.23	Einzelbaum	Lehmgrube / Büchsweg

7.2: zwischenzeitlich kompensiert

Rechtskräftiges Zonenreglement	Revidiertes Zonenreglement		Erläuterungen
	Trockenwiesen		5.1: Bereits im Zonenplan festgehalten, Ergänzung in Auflistung
	5.1	Trockenwiese Schäfer	
	5.5	Trockenwiese Engelberg (TWW-Objekt Nr. 10761)	
	Besondere Waldstandorte: Waldränder		Waldränder: Bereits im Zonenplan (Gesamtplan) festgehalten, Ergänzung in Auflistung
	9.1	Waldrand Engelberg - Felli	
	9.2	Waldrand Engelberg - Felli	
	9.3	Waldrand Engelberg - Felli	
	9.5	Waldrand Engelberg - Schürli	
	9.6	Waldrand Boninger	
	9.7	Waldrand Schürli	
	9.8	Waldrand Rütitáli	
	9.9	Waldrand Schwizeracker, Cholacker	

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11